MARBLE TERRAZO INDUSTRIES SDN. BHD.

lwn.

ANGGARAN ENTERPRISE SDN. BHD. & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMED PK
[GUAMAN SIVIL NO. 22-45-88]
24 OGOS 1990

KONTRAK: *Perjanjian lisan - Wang pertaruhan - Bayaran 'tribute' - Injunksi interim - Akta Kontrak 1950, s. 24 - Akta Relif Tertentu 1950, s. 20.*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Permit mengeluarkan bahan batu - Sama ada permit boleh diserahhak kepada orang lain - Kanun Tanah Negara 1965, s. 73.*

Pada bulan Mei 1985, plaintif telah membuat perjanjian lisan dengan defendan kedua dan ketiga di mana defendan pertama membenarkan plaintif mengambil bahan batu dari tanah milik defendan dengan syarat plaintif membuat beberapa pembayaran tertentu seperti yang dipersetujui. Perselisihan faham telah berlaku dan akibatnya perjanjian bertulis belum dapat ditandatangani. Plaintif khuatir defendan akan melupuskan tanah itu atau membenarkan orang lain memasuki tanah itu dan oleh yang demikian pada 4 April 1988 plaintif telah memohon injunksi interim. Pada 8 April 1988 Mahkamah Tinggi telah mengeluarkan injunksi interim sebagaimana yang dipohonkan untuk menghalang defendan membenarkan orang lain memasuki atau mengerjakan tanah itu, membuat perjanjian dengan pihak lain membenarkannya mengeluarkan bahan batu dari tanah itu dan menghalang atau mengganggu plaintif menjalankan kegiatannya di tanah itu.

Pada 13 April 1990, defendan memohon perintah supaya injunksi itu diketepikan. Defendan menghujah bahawa perjanjian lisan yang dibuatnya itu adalah satu penyerahan hak (assignment) permit yang menyalahi undang-undang dan oleh itu tidak sah. Defendan juga menghujah bahawa kontrak ini tidak boleh dilaksanakan kerana perlaksanaannya mengambil tempoh melebihi tiga tahun.

Diputuskan:

[1] Mahkamah mengambil perhatian bahawa perkataan yang terkandung dalam Borang 4C (permit berkenaan) itu "tidak boleh dipindahkan/boleh dipindahkan" tidak dipotong salah satu daripadanya. Akan tetapi borang berkenaan telah membuat rujukan khusus kepada s. 73 Kanun Tanah Negara yang mana ada dinyatakan bahawa sebarang permit untuk mengeluarkan bahan batu tidak boleh diserahhak.

[2] Perjanjian yang telah dibuat antara defendan dengan plaintif ini adalah satu cubaan untuk menyerahhak permit berkenaan kepada plaintif kerana apa yang hendak dipindahkan oleh defendan kepada plaintif adalah haknya yang menyeluruh. Perbuatan ini adalah dilarang oleh permit berkenaan dan s. 73 Kanun Tanah Negara. Oleh yang demikian, perjanjian ini tidak sah mengikut s. 24 Akta Kontrak 1950.

[3] Perjanjian ini juga melibatkan perlaksanaan yang berterusan selama tempoh lebih 3 tahun dan oleh itu ia tidak boleh dilaksanakan dengan cara tertentu, seperti yang diperuntukkan dalam s. 20 Akta Relif Tertentu 1950.

[Injuksi interim diketepikan.]

Kes-kes yang dirujuk:
American Cyanamid v. Ethicon Ltd. [1975] AC 396
Hashim bin Adam v. Daya Utama Sendirian Berhad [1980] 1 MLJ 125
Hee Cheng v. Krishnan [1955] 21 MLJ 103
Leong Poh Chin v. Chin Thin Sin [1959] 25 MLJ 246
Lo Su Tsoon Timber Depot v. Southern Estate Sdn. Bhd. [1971] 2 MLJ 161
Tan Bing Hock v. Abu Samah [1968] 1 MLJ 221

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code 1965, ss. 73, 72
Contracts Act 1950, s. 24
Land Rules 1930, r. 41
Specific Relif Act 1950, ss. 20, 20(1)(g), 54(f)
Contracts (Malay States) Ordinance 1950, s. 24

Bagi pihak plaintif - Yu Meng Queng; T/n. Tan, Yu & Co.
Bagi pihak defendan-defendan - Chan Kok Keong; T/n. Chan & Associates

PENGHAKIMAN

Abdul Hamid Mohamed PK:

Pada 4 April 1988 plaintif membuat tindakan sivil terhadap kelima-lima defendan. Mengikut Penyata Tuntutan, defendan pertama adalah sebuah syarikat. Defendan kedua hingga kelima adalah pengasas defendan pertama dan pemilik tanah Lot 48606 Mukim Sungai Raja, Daerah Kinta, Perak Darul Ridzuan. Plaintif menyatakan bahawa dalam bulan Mei 1985, defendan pertama, melalui defendan kedua dan ketiga bersetuju secara lisan untuk membenarkan plaintif mengambil (extract) bahan batu daripada tanah tersebut tertakluk kepada syarat:

(a) plaintif membayar wang pertaruhan sebanyak RM50,000;

(b) plaintif membayar RM4,000 sebulan sebagai "fixed tribute" atau sewa bagi tiga tahun pertama;

(c) plaintif membayar RM5,000 sebulan sebagai "tribute" bagi tahun keempat, kelima dan keenam;

(d) plaintif membayar semua fee yang perlu dibayar bagi membaharui permit mengeluarkan (extraction permit) atau lesen-lesen lain;

(e) plaintif membayar semua wang pertaruhan (deposit) yang dikehendaki dibayar oleh pihak berkuasa;

(f) plaintif membayar semua "royalty", "cess" atau apa-apa hutang yang perlu dibayar kepada Pemungut Bahan Batu.

Seterusnya plaintif menyatakan bahawa plaintif membayar kepada defendan-defendan wang pertaruhan RM50,000, membayar kepada pejabat tanah premium, hasil tanah dan lain-lain sejumlah RM17,640. Plaintif juga membayar "fixed tribute" sebanyak RM4,000 sebulan kepada defendan-defendan sehingga amaun itu dikurangkan kepada RM3,000 atas persetujuan defendan-defendan. Oleh sebab terdapat perselisihan faham berkenaan satu fasal yang hendak dimasukkan oleh defendan-defendan, sampai hari ini perjanjian bertulis belum ditandatangani. Oleh kerana plaintif takut defendan-defendan melupuskan tanah itu atau membenarkan orang lain memasuki tanah itu, plaintif memohon penghakiman seperti yang terdapat dalam perenggan 14 Penyata Tuntutannya.

Satu perkara yang plaintif tidak sebut dalam Penyata Tuntutannya ialah samada, berdasarkan perjanjian lisan itu, plaintif telah masuk dan menjalankan kerja-kerja mengambil (extracting) bahan batu itu. Tetapi daripada "prayer" (e) di perenggan 14 Penyata Tuntutan, daripada

Perintah Mahkamah bertarikh 8 April 1988 (injunksi interim) dan daripada bukti pembayaran-pembayaran yang telah dibuat oleh plaintif yang dikembarkan kepada afidavit Saw Beng Swee, salah seorang pengarah plaintif (Lampiran 5), nampaknya plaintif telahpun memasuki dan menjalankan kerja mengeluarkan bahan batu daripada tanah itu. Tetapi mulai bila hingga bila tidak diketahui.

Pada 4 April 1988 plaintif melalui saman dalam kamar, ex parte, memohon injunksi interim. Pada 8 April 1988 Mahkamah mengeluarkan injunksi interim:

(1) restraining all the defendants by themselves, their servants or agents or otherwise howsoever from permitting or allowing any person or persons other than the plaintiff its authorised representatives or its workers from entering, working or extracting rock materials from the said land i.e. State lease over an area comprising 10.7 acres more or less in the Mukim of Kinta in Perak (Lot 48606 the said land) until the final disposal of this suit or further order;

(2) restraining all the defendants by themselves their servants or agents or otherwise howsoever from entering into and or signing any contract or agreement with any person or persons permitting or allowing for the extracting of any rock materials from the said land and or from leasing, charging, assigning, selling and or transferring in any way whatsoever the said land to any person or persons until the final disposal of this suit or further order;

(3) restraining all the defendants by themselves, their servants or agents or otherwise howsoever from evicting, preventing and or interfering with the plaintiff and its workers from working and extracting rock materials from the said land until the final disposal of this suit or further order.

Pada 13 April 1990, kesemua defendan memohon supaya perintah bertarikh 8 April 1988 itu diketepikan (Lampiran 20). Penghakiman ini adalah berkenaan permohonan itu.

Encik Chan yang mewakili defendan pertama dan ketiga mengemukakan beberapa alasan mengapa injunksi interim itu patut diketepikan. Defendan kedua, keempat dan kelima tidak hadir atau diwakili.

Pertama, beliau menghujahkan bahawa kesan perjanjian lisan antara plaintif dan defendan-defendan adalah untuk menyerahkan (assign) hak-hak yang diperolehi oleh defendan-defendan daripada Kerajaan Negeri. Penyerahhakan ini adalah menyalahi undang-undang (unlawful) dan tak sah (void).

Berkenaan hujah ini, pertama sekali rujukan perlulah dibuat kepada Borang 4C (Permit Mengambil Bahan-bahan Batu) yang dikeluarkan kepada defendan pertama di bawah s. 72 Kanun Tanah Negara (Ekshibit "AW 2" kepada Afidavit Abdul Wahab bin Ali, seorang Pengarah defendan pertama - Lampiran 19). Permit ini membenarkan defendan pertama "masuk dan mengeluarkan serta mengambil bahan-bahan batu" daripada tanah berkenaan. Perenggan (5) Borang itu menyatakan seperti berikut:

> Permit ini tidak boleh dipindahkan/boleh dipindahkan menurut Kaedah KTN. SEK. 73.

Perlu diambil perhatian bahawa salah satu daripada perkataan-perkataan "tidak boleh dipindahhak" atau "boleh dipindahkan" yang sepatutnya dipotong telah tidak dipotong. Tetapi ruangan kosong di perenggan itu diisi dengan perkataan "KTN.SEK.73", yang adalah jelas bermaksud "s. 73 Kanun Tanah Negara."

S. 73 Kanun Tanah Negara memperuntukkan seperti berikut:

> 73. Except so far as is otherwise prescribed, a permit to extract, remove and transport rock material shall not be capable of assignment.

S. 24 Akta Kontrak 1950 antara lain, memperuntukkan:

> 24. The consideration or object of an agreement is lawful, unless -
>
> (a) it is forbidden by law;
> (b) ...
> (c) ...
> (d) ...
> (e) ...
>
> In each of the above cases, the consideration or object of an agreement is said to be unlawful. Every agreement of which the object or consideration is unlawful is void.

Beberapa kes dirujukkan kepada saya. Kes *Hee Cheng v. Krishnan* [1955] 21 MLJ 103 adalah berkenaan cubaan menjual dan membeli hak di bawah Lesen Menduduki Sementara (Temporary Occupation Licence). Mahkamah memutuskan bahawa kontrak itu tidak sah (unlawful) mengikut s. 24 Contracts (Malay States) Ordinance 1950 kerana mengikut K. 41 Kaedah-kaedah Tanah 1930 lesen itu tidak boleh dipindahkan.

Dalam kes-kes *Leong Poh Chin v. Chin Thin Sin* [1959] 25 MLJ 246, *Tan Bing Hock v. Abu Samah* [1968] 1 MLJ 221, *Lo Su Tsoon Timber Depot v. Southern Estate Sdn. Bhd*. (Penghakiman Mahkamah Persekutuan) [1971] 2 MLJ 161, dan *Hashim bin Adam v. Daya Utama Sendirian Berhad* [1980] 1 MLJ 125, Mahkamah-Mahkamah berkenaan memutuskan bahawa kontrak yang cuba memindahkan hak pemegang lesen untuk mengambil (extract) kayu (timber) kepada orang lain adalah tidak sah kerana pemindahanhak itu adalah dilarang oleh lesen-lesen itu dan undang-undang berkenaan.

Setelah menimbang syarat permit dalam kes ini, peruntukan undang-undang berkenaan dan kes-kes yang saya sebutkan di atas, dalam penghakiman saya permit yang dikeluarkan kepada defendan pertama tidak boleh dipindahhak dan apa-apa cubaan melakukan pemindahanhak di bawahnya adalah menyalahi undang-undang (unlawful) dan perjanjian untuk tujuan itu adalah tak sah (void).

Soalan seterusnya ialah, adakah perjanjian dalam kes ini merupakan satu cubaan untuk menyerahhak defendan pertama di bawah permit itu kepada plaintif?

Kandungan perjanjian yang plaintif mahu dilaksanakan adalah seperti yang terdapat dalam Ekshibit “SBS 5” dan “SBS 6” (di Lampiran 5). Tanpa menyebut syarat-syarat perjanjian itu satu persatu, kesan daripada perjanjian itu ialah defendan pertama memberi kesemua haknya untuk mengeluarkan bahan batu yang diperolehinya di bawah permit berkenaan bagi semua tempoh yang dibenarkan kepadanya oleh pihak berkuasa (30 tahun) kepada plaintif. Hak yang hendak dipindahkan itu adalah hak yang menyeluruh (exclusive). Dalam penghakiman saya perjanjian ini adalah satu cubaan memindahhak (assignment) yang dilarang oleh permit berkenaan dan s. 73 Kanun Tanah Negara, menyalahi undang-undang (unlawful) dan tak sah (void) mengikut s. 24 Akta Kontrak 1950. Oleh itu permohonan untuk mendapatkan perintah perlaksanaan spesifik (specific performance) tidak boleh diberi kepada plaintif.

Peguam defendan-defendan juga menghujahkan bahawa kontrak berkenaan tidak boleh dilaksanakan kerana perlaksanaannya mengambil tempoh yang lebih daripada tiga tahun.

Dalam hal ini, s. 20 Akta Relief Tertentu 1950, antara lain, memperuntukkan:

20.(1)The following contracts cannot be specifically enforced:

(g) a contract the performance of which involves the performance of a continuous duty extending over a longer period than three years from the date; and

Illustration

A contract to let for twenty-one years to B the right to use such part of a certain railway made by A as was upon B's land, and that B should have a right of running carriages over the whole line on certain terms, and might require A to supply the necessary engine-power, and that A should during the term keep the whole railway in good repair. Specific performance of this contract must be refused to B.

Seksyen. 54 Akta yang sama memperuntukkan:

54. An injunction cannot be granted:

(f) to prevent the breach of a contract the performance of which would not be specifically enforced;

Fasal (1) perjanjian berkenaan menyebut bahawa kelulusan yang diberi kepada defendan pertama adalah untuk tempoh selama 30 tahun. Fasal A(a) pula menyebut bahawa "khidmat" plaintif untuk mengeluarkan bahan batu daripada tanah berkenaan ialah "for the period of the title deed to be issued by the authority..."

Dalam penghakiman saya, adalah jelas bahawa perjanjian itu melibatkan perlaksanaan yang berterusan selama tempoh lebih daripada tiga tahun dan oleh itu tidak boleh dilaksanakan dengan cara tertentu (specifically enforced).

Saya sedar bahawa di peringkat ini, plaintif hanya perlu menunjukkan bahawa terdapat soalan yang serius untuk dibicarakan. Saya juga sedar akan apa yang dikatakan oleh Lord Diplock dalam kes *American Cyanamid v. Ethicon Ltd.* [1975] AC 396:

It is no part of the court's function at this stage of the litigation to try to resolve conflicts of evidence on affidavit as to facts on which the claims of either party may ultimately depend nor to decide difficult questions of law which call for detailed argument and mature considerations. These are matters to be dealt with at the trial.

Tetapi, dalam kes ini, fakta bukanlah menjadi persoalan. Semua fakta yang perlu saya tahu untuk membolehkan saya membuat keputusan ini adalah dipersetujui. Keputusan yang perlu saya buat adalah berdasarkan undang-undang yang dihujahkan dengan panjang lebar oleh kedua-dua belah pihak. Bagi saya, setelah mendengar hujah kedua-dua belah pihak, persoalan undang-undang yang berkenaan adalah jelas dan jawapannya juga adalah jelas. Oleh itu tidak ada sebab mengapa saya tidak patut membuat keputusan ini walaupun di peringkat ini.

Saya telah memutuskan bahawa perjanjian yang hendak dilaksanakan itu adalah tak sah atas alasan yang saya telah berikan di atas. Saya juga telah memutuskan bahawa perjanjian itu bukanlah satu perjanjian yang boleh dilaksanakan dengan cara yang tertentu (specifically enforced). Oleh itu tidak ada sebabnya mengapa injunksi interim itu patut dikekalkan.

Oleh itu saya ketepikan injunksi interim yang diberi pada 8 April 1988 dan memerintahkan seperti dipohon dalam Saman Dalam Kamar, permohonan (2), (3) dan (4)A.

Also found at [1991] 1 CLJ 109